

vbk/322/2026.

## Termőföld adásvételi szerződés

aláírás

melyet **Lukácsné Antal Ildikó Julianna**, születési neve: \_\_\_\_\_ a (an.: \_\_\_\_\_  
születési helye, ideje: \_\_\_\_\_ sz.sz.: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ magyar  
állampolgár) 8174 Balatonkenese, Vak Bottyán utca 12. (tartózkodási helye: 8174 Balatonkenese, Mikes Kelemen  
utca 18/4.) szám alatti lakos eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

**Kozma Tünde Csilla**, születési neve: \_\_\_\_\_ (an.: \_\_\_\_\_) születési helye, ideje: \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) sz.sz.: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_  
magyar állampolgár, földműves nyilvántartási száma: 535034/2/2026.02.27, NAK regisztrációs száma:  
P000000895047) 2097 Pilisborosjenő, Liliom köz 3. szám alatti lakos, tartózkodási helye: 1039 Budapest, Kinizsi  
utca 34., mint vevő (a továbbiakban: „Vevő” együttesen: „Szerződő Felek”) kötött az alábbi napon és  
feltételekkel (a továbbiakban: „Adásvételi Szerződés”).

1. A Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a Balatonkenese 0154/56 hrsz alatt nyilvántartott, erdő, fásított terület, szőlő, szántó megnevezésű, összesen 4313m<sup>2</sup> nagyságú, 4,35 arany koronájú, külterületi ingatlanok (a továbbiakban: „Ingatlan1”) és a Balatonkenese 0154/57 hrsz alatt nyilvántartott, erdő, szőlő, fásított terület, szántó megnevezésű, összesen 4313m<sup>2</sup> nagyságú, 7,42 arany koronájú, külterületi ingatlanok (a továbbiakban: „Ingatlan2”, együttesen: „Ingatlanok”).
2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat dologösszességet alkotnak, azokat kizárólag együttesen kívánja eladni.
3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Adásvételi szerződés aláírásának napján az Ingatlanok tulajdoni lapján széljegy, teher nem található, a tulajdoni lap az Adásvételi Szerződés létrejöttét érintő jogot vagy tényt nem tartalmaz, az Ingatlanok nem képezik harmadik személy javára föld használatára vagy hasznosítására vonatkozó szerződés tárgyát.
4. Szerződő Felek a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény földforgalmi törvény 19.§. (5) bekezdése a. pontja alapján nyilatkoznak, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak. Fentiekre tekintettel a Felek az Ingatlan1 és Ingatlan2 megnevezésű ingatlanok Vételárát **egybefoglalt vételárként** határozzák meg.
5. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő megtekintett és megismert állapotban 1/1 arányban megveszi az Ingatlanokat a kölcsönösen kialakított **egybefoglalt vételáron összesen 40.000.000- Ft, azaz negyvenmillió- forint** vételárért (a továbbiakban: „**Egybefoglalt Vételár**”). A Felek az Ingatlan1 vételárát 20.000.000-Ft, azaz húszmillió- forint összegben, míg az Ingatlan2 vételárát 20.000.000-Ft, azaz húszmillió forint összegben állapítják meg.
6. A Szerződő Felek a Vételár kifizetésével kapcsolatosan az alábbiakban állapodnak meg:
  - (i) a Vevő már megfizetett banki átutalással az Eladónak **1.000.000- Ft**, azaz egymillió-forint összeget foglaltó címén az Eladó által megadott Lukácsné Antal Ildikó Julianna nevében a vezetett \_\_\_\_\_ számú bankszámlára;
  - (ii) a Vevő jelen Adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizet az Eladónak **3.000.000- Ft**, azaz hárommillió-forint összeget foglaltó címén az Eladó által megadott Lukácsné Antal Ildikó Julianna nevében a \_\_\_\_\_ számú bankszámlára;
  - (iii) a Vevő megfizet banki átutalással vételárrészlet címén további **6.000.000-Ft**, azaz hatmillió forintot összeget Eladó nevében vezetett, a 6.(i) pontban megjelölt bankszámlaszámra a Balatonkenese város Önkormányzatának elővásárlási jog jogosultjainak nemleges nyilatkozatát az okiratszerkesztő ügyvédhez történő megérkezését követő 15 napon belül,
  - (iv) a Vevő a Vételár fennmaradó részét **30.000.000- Ft**, azaz harmincmillió-forint összeget legkésőbb Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának földforgalmi jóváhagyásáról szóló határozat okiratszerkesztő ügyvédnek történő kézbesítését követő 30 napon belül fizeti meg az Eladónak vételárrészlet címén banki átutalással a 6. (i) pontban írt bankszámlára.

A Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kézjegye:

Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella ügyvéd

Lukácsné Antal Ildikó Julianna Eladó

Kozma Tünde Csilla Vevő,

Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella  
8220 Balatonalmádi, Irákossy Gábor utca 11  
Adószám: 15972-5-1-79  
KASZ: 36/505801  
Bankszámlaszám: 74000002102000000000

7. Eladó a foglalo átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával külön is elismeri és kijelenti, hogy a 6. pontban írt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. aláírás
8. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalóval kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették, és tudomásul veszik, hogy a szerződés megküldéséért felelős szerződő fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A foglalo a Vételárba beszámít.
9. A Vételár a 6. pontban meghatározott bankszámlán történő hiánytalan jóváírásával minősül kifizetettnek, amelynek megtörténtéről az Eladó köteles a Vevőt és az okiratkészítő ügyvédet a jóváírástól számított egy (1) munkanapon belül (elektronikus úton küldött) levélben értesíteni.
10. Szerződő Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok külterületi jellege miatt a megkötendő szerződés érvényes létrejöttéhez a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földtv”) 18.§. szerint, az ott írt sorrendben megillető elővásárlási jog jogosultjainak nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam eredménytelen eltelte, valamint Földtv-ben meghatározott hatósági jóváhagyás szükséges.
11. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha bármely elővásárlásra jogosult érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz az Ingatlanokra vonatkozóan, a Vevő által már kifizetett foglalo és vételárrészt a Vevőnek visszajár (ebben az esetben a foglalo jogi következményeit nem alkalmazzák a felek). A Vevőnek visszajáró összeget az Eladó az elővásárlásra jogosult szerződésbe történő belépéséről szóló határozat, vagyis az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését jóváhagyó határozat kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül kötelesek átutalni a Vevő által megadott bankszámlára.
12. A Szerződő Felek megállapodnak továbbá, hogy abban az esetben, ha a felek között az Adásvételi szerződés azért nem jön létre, mert a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara vagy a helyi földbizottság nem támogatja a Vevő tulajdonszerzését, az Eladó az Adásvételi Szerződés 6. pontja szerint átvett foglalt és vételárrészt a jogerős határozat okiratszerkesztő ügyvédhez történő megérkezését követő öt (5) munkanapon belül visszautalja a Vevő által megadott bankszámlára. A felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben a foglalo jogi következményeit nem alkalmazzák.
13. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlanokat a teljes vételár megfizetésének napján adja a Vevő birtokába. A Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlanok terheit és húzza hasznait.
14. Az Eladó szavatolja az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, szavatolja továbbá, hogy tudomása szerint harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná, valamint, hogy nem kötött az Ingatlanok vonatkozásában olyan szerződést, amely a hatályos jogszabályok alapján földhivatali benyújtásra köteles vagy az Ingatlanok jogi helyzetét bármilyen módon érintené.
15. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokra magánszemélytől kölcsönt nem vett fel, harmadik személynek biztosítékul nem adta, rejtett hibájáról nincs tudomása. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanoknak nincsen ingatlan nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa, sem házassági-, sem élettársi vagyonközösség címén, sem más jogcímen.
16. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok átruházása nem sért semmilyen szerződést, jogszabályt, bírósági ítéletet, ami az Eladóra vagy az Ingatlanokra vonatkozna, az Ingatlanok átruházása nem célozza, és nem eredményezi harmadik személy fedezetének elvonását vagy kielégítése megküldését. Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdon átruházásáig az Ingatlanokat semmilyen módon nem terheli meg.
17. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, mely azok használatát akár jogi, akár más szempontból akadályozná, az Ingatlanok területe az ingatlanoknyilvántartás szerint nyilvántartott területtel fizikailag is megegyezik, azon harmadik személynek semmilyen átjárási joga nincs, illetve egyéb korlátozás sem áll fenn.

A Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kézirata:

Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella ügyvéd

Dr. Szerdahelyi Ügyvédi Iroda  
8220 Balatonalmádi, Baross Gábor út 11.  
Adószám: H-20/4157-1-19  
KASZ: 36069501

18. Vevő az Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az Ingatlanokat több alkalommal is megtekintette, az Ingatlanok lényeges tulajdonságait megismerte, azok esztétikai- és jogi állapotával teljes mértékben tisztában van. A Vevő valamennyi, az Ingatlanokkal kapcsolatos műszaki természetű, illetve használati kérdését az Eladó kielégítő részletezettséggel megválaszolta.
19. A Vevő kijelenti, hogy az Adásvételi Szerződés alapján történő tulajdonszerzése korlátozásba nem ütközik, részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő a Földtv 13§. alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földtv 13§ (3) bekezdésben írt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
20. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vele szemben tulajdonszerzését megelőző öt (5) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
21. Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult, földművesnek minősülő belföldi természetes személy, kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt.
22. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanokra 1/1 arányban – a teljes Vételár kifizetését követően – az ingatlan nyilvántartásba adásvétel jogcímén saját nevére bejegyeztesse és kötelezi magát minden ehhez szükséges jognyilatkozat kiadására. Az Eladó tulajdonjogát a teljes Vételár kifizetéséig fenntartja.
23. A Szerződő Felek megállapítják, hogy az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzésére alkalmas bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatát az ezen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi, melyet a letéteményes ügyvéd a teljes Vételár kifizetését követően jogosult és köteles a földhivatalhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd igazolom, hogy letétbe vettem a bejegyzési engedélyeket. A Nyilatkozat okirati letétként történő kezelése díjmentes.
24. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár átvételéről haladéktalanul értesítik a letétkezelő ügyvédet ([iroda@drszerdahelyi.com](mailto:iroda@drszerdahelyi.com)). Ezen értesítés elmaradása esetén is köteles az ellenjegyző ügyvéd a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani, ha a Vevő hitelt érdemlően igazolta (eredeti banki igazolással), hogy az Eladó részére átutalásra került az Adásvételi Szerződésben írt módon a teljes Vételár. A letétkezelő ügyvéd ezen igazolás bemutatását követően is jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a bejegyzési engedélyt.
25. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják és az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban Inytv.) 44. § (1) bekezdése alapján jogi képviselőjük útján közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy az Inytv. 48. § (1) bekezdése a) pontja alapján az 1. pontbeli Ingatlanok egész 1/1 arányú tulajdoni illetőségére Vevő részére tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az Eladó által az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett bejegyzési engedély tartalmazó nyilatkozatnak az illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen adásvételi szerződés földhivatali benyújtásától számított hat (6) hónapig jegyezze be.
26. Szerződő Felek ezen okirat aláírásával elismerik, hogy őket, a szerződést készítő ügyvéd a hatályos adó- és illeték, valamint a termőföld tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos jogszabályokra kioktatták, kijelenti továbbá, hogy az ezen okiratba foglalt jognyilatkozataik teljes mértékben szerződéses akaratukat tartalmazza, s így a szerződés aláírásával jelen okiratot ügyvédi tényállásul is elfogadják.
27. A személyes adatokat az eljáró ügyvéd, illetőleg ügyvédi iroda az Adásvételi Szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában.

A Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kézirten:

Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella ügyvéd

Lukácsné Antal Ildikó Julianna Eladó

Kozma Tünde Csilla Vevő,

28. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készítsen. A Szerződő Felek az Adásvételi Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az Adásvételi Szerződés, illetve mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek az Adásvételi Szerződés alapján a Vevő tulajdonjogának az Ingatlanoknyilvántartási bejegyzése céljából a hatályos jogszabályok alapján a személyes adatok kezelésére jogosultak.
29. A Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötő képességük korlátozva nincs. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségek és kiszabandó illeték a Vevőt terheli, a tulajdoni lap díja az Eladót terheli. Vevő kijelenti, hogy az Illeték törvény 26.§. (1) p. pontja alapján illeték mentességet kíván igénybe venni.
30. A Szerződő Felek megbízzák dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella Ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Szerdahelyi Ügyvédi Irodát (8220 Balatonalmádi, Baross Gábor út 11.) ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a Vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárásban képviselőjük ellátásával. Az adóhatóság előtti eljárási jogosultság kizárólag a szükséges NAV adatlap aláírására és benyújtására vonatkozik, további adóeljárás cselekményekben a Felek jogosultak eljárni. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazzák Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella ügyvédet, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő hirdetményi közlés során a felek nevében teljes jogkörrel eljárjon. Az Eljáró ügyvéd a megbízást ellenjegyzésével elfogadja. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
31. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a többi felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik a Felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.
32. Az ezen Adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak. Ezen szerződés 5 (öt) oldalas és 7 (hét) eredeti példányban készült, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél ezen okirat aláírásával elismerten átvett.

Alulírott Szerződő Felek ezt az adásvételi szerződést, mint akarattal minden tekintetben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezést követően az azt ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírták.

Balatonalmádi, 2026.03.05.

Lukácsné Antal Ildikó Julianna Eladó

Kozma Tünde Csilla Vevő

Ezt az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyeztem dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella (Dr. Szerdahelyi Ügyvédi Iroda, 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor út 11., kamarai azonosító száma: 36069501).

Ellenjegyzem:

Dr. Szerdahelyi Ügyvédi Iroda  
8220 Balatonalmádi, Baross Gábor út 11.  
Adószám: 18734157-1-19  
KASZ: 36069501  
Bankszámlaszám: 12300037-10209602

Balatonalmádi, 2026.03.05.

A Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kézjegye:

Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella ügyvéd

Lukácsné Antal Ildikó Julianna Eladó

Kozma Tünde Csilla Vevő,